

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Østerhøj Park



07. Marts 2022

Genereret af Daniel Andersen
salg@schodt.dk

SCHØDT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	2
Konklusion på ejendommens tilstand	3
Prioritering af arbejdsopgaver	4
Guide til det videre forløb	5
Beskrivelse af ejendommen	6
Vejledning til bygningsdelskortene	7
Tilstandsoversigt	8
01 Belægninger	9
02 Sokkel	12
03 Facader	14
04 Brandkamme og skorstene	17
05 Etageadskillelse	18
06 Tagkonstruktion	19
07 Tagrender og nedløb	21
08 Yderdøre	23
09 Vinduer	25
10 Tagbelægning	27
11 Afløb	30
12 Vandinstallation	32
13 Varmeanlæg	34
14 El-installation	36
15 Ventilation	38
16 Øvrige bygninger	40
17 Opdatering af vedligeholdelsesplan	42
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Østerhøj Park	43
Byggesagsomkostninger	45
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	46
Betingelser og vilkår	47

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Østerhøj Park

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan, og endnu en gang tak, fordi I valgte SCHØDT til at lave den. Vi håber, at den lever op til jeres forventninger.

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og den indeholder deraf en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer. På baggrund af vores registreringer, sammenlagt med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold. På den måde sørger vi for, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, har vi opbygget den således, at I ikke behøver at læse de enkelte bygningsdelskort. I planens indledende afsnit får I det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og I kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan I kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer jer først for konklusionen på ejendommens tilstand og giver derefter en anbefaling til prioritering af jeres forestående bygge- og renoveringsopgaver. I forlængelse af prioriteringsoversigten får I en guide til håndtering af det videre forløb.

Efter guiden har vi lavet en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt.

Herefter har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdelskortene. I forlængelse af budgettet har vi lavet en oversigt over de gængse byggesagsudgifter, man som oftest skal tage højde for ved en byggesag.

Giver vedligeholdsplanen anledning til spørgsmål, eller har I brug for sparring til at komme videre med en renoveringsopgave, er I meget velkomne til at kontakte os på telefon 3393 1550.

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at den er i acceptabel stand, dog er der i nogen grad behov for diverse renoveringsarbejder i perioden. Renoveringsarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Følgende renoveringsopgaver anbefales prioriteret:

1. Facader: Istandsættelse/renovering af eternitfacader (Nødvendigt)
2. Vinduer: Eftergang og reparationer af fuger, udskiftning af termoruder, reparation af beslag og låsetøj m.v. (Nødvendigt)
3. Tag: Eftergang af zinkskotrender og nedfejning af alge- og mosbegroninger på betontagsten (Nødvendigt)
4. Ejendommens vand-, afløbs- og varmeinstallationer er af ældre dato, og det anbefales, at de tekniske installationer vurderes nærmere af en VVS-ingeniør (Fordelagtigt)

Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

1 Bør laves nu Indenfor 1-3 år

kr. 1.149.261

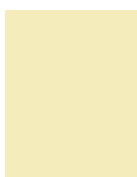


Indeholdte kort:

03 Facader	14
07 Tagrender og nedløb	21
09 Vinduer	25
10 Tagbelægning	27
13 Varmeanlæg	34
14 El-installation	36

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 369.250



Indeholdte kort:

01 Belægninger	9
02 Sokkel	12
08 Yderdøre	23
12 Vandinstallation	32
15 Ventilation	38
16 Øvrige bygninger	40
17 Opdatering af vedligeholdelsesplan	42

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 569.000



Indeholdte kort:

10 Tagbelægning	27
11 Afløb	30
16 Øvrige bygninger	40

Guide til det videre forløb

Står I overfor en byggeopgave, så kan det i første omgang godt virke som en stor og uoverskuelig omgang.

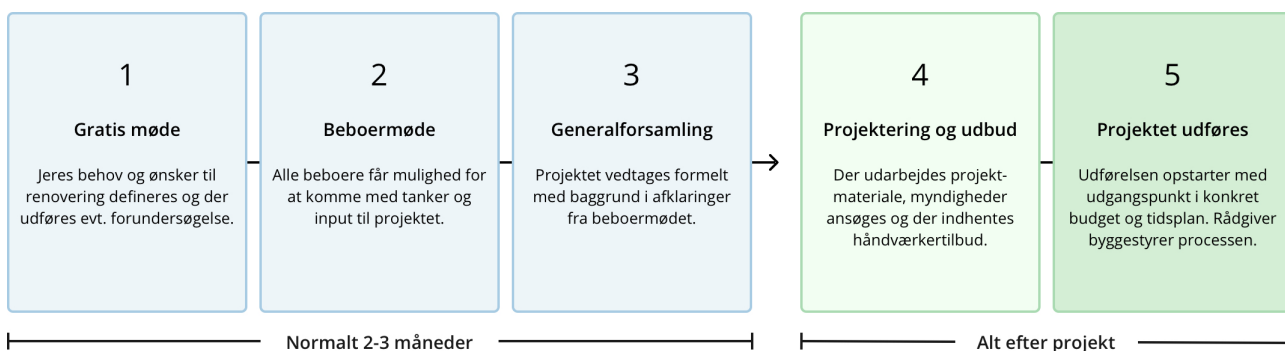
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Etablering af taglejligheder
- Opsætning af nye altaner
- Byfornyelsesprojekter

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforsløb.



Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker. Via MinEjendom kan I med få klik blive sat i kontakt med nogle af branchens dygtigste fagmænd, og det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende at lave en forespørgsel. Se mere på minejendom.dk.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Østerhøj Park er en ejendom fra 1989. Bygningen har ingen registreret bevaringsværdi eller fredningsstatus i SAVE.

Bygningen er dels i 2 etager og dels i stueplan uden kælder. Det bebyggede areal er på 2006 m² og har et samlet boligareal på 1852 m². Ejendommen har i alt 20 boligenheder og et fælleshus.

Ejendommen er opført som en bebyggelse af klynge/rækkehuse med åbne, grønne og flisebelagte opholdsarealer mod "gården".

Der er adgang til bygningens lejligheder fra hoveddøre i terrænplan, og to-etageslejlighederne er forbundet med internt indeliggende trappe.

Der er etableret fælleshus på 258 m² med beboerfaciliteter. Der er endvidere fælles skurbygninger.

Tagkonstruktionen er en sadeltagskonstruktion med betontagsten og tagpap.

Opholdsarealerne er indrettet med afgrænsede haver tilhørende boligerne og med fællesarealer med bl.a. havemøbler.

Ejendommen er opført i gasbetonelementer og murværk med rend fundamenter i beton som den bærende del beklædt med bræddebeklædning, eternit og trælameller.

Vinduer er udført i træ/alu, og døre er udført i træ, som er malerbehandlet.

Ejendommen har energimærke D. Hver bolig har eget energimærke. De er gyldige fra november 2012 til november 2022.

Stamdata

Kommunenavn	Ballerup
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Østerhøj Park
Matrikel Nr.	6iq
Opførselsår	1989
Om/tilbygningsår	2008
Bygningsareal	1.758 m ²
Bebygget areal	2.006 m ²
Boligareal	1.852 m ²
Erhvervsareal	n/a
Kælderareal	n/a
Tagareal	355 m ²
Etager	1
Energimærke er gyldigt til:	n/a

Vejledning til bygningsdelskortene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelskortene finder I de tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

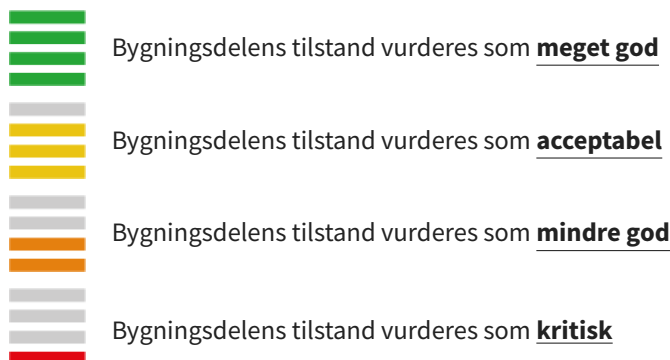
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

Drift (D)


















Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.

Forbedring (F)

Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægninger	 Acceptabel	2	2026
02 Sokkel	 Acceptabel	2	2026
03 Facader	 Mindre god	1	2022
04 Brandkamme og skorstene	 Acceptabel	3	-
05 Etageadskillelse	 Meget god	3	-
06 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
07 Tagrender og nedløb	 Mindre god	1	2023
08 Yderdøre	 Acceptabel	2	2026
09 Vinduer	 Acceptabel	1	2022
10 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2022
11 Afløb	 Acceptabel	3	2029
12 Vandinstallation	 Acceptabel	2	2025
13 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2022
14 El-installation	 Acceptabel	1	2023
15 Ventilation	 Acceptabel	2	2025
16 Øvrige bygninger	 Acceptabel	2	2026
17 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2026

01 Belægninger

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen er udført med betonfliser, stenbelægning og asfalt. Belægninger har generelt fint fald væk fra bygninger.

Betonfliser fremstår i god stand. Dog er der partielt betonfliser, der er forskubbede og sunket. Det anbefales, at betonfliser omlægges.

Asfaltbelægningen fremstår jævn, men med små revner. Det anbefales, at revner og sætninger repareres.

Stenbelægningen fremstår i acceptabel stand, dog med partielle lunger og sætninger.

Foreningen oplyser, at de afventer, at der skal opgraves og indlægges fjernvarme ud i fremtiden, hvorfor de afventer med at gennemføre opretning og omlægning af belægninger.

Samlet set anbefales det dog at gennemføre begrænset partielle opretninger af belægninger og reparation af revner og sætninger i asfaltbelægningerne.

Pris for omlægning af fliser koster erfaringsmæssigt ca. kr. 275,- ekskl. moms pr. kvm

Pris for omlægning med nye fliser koster erfaringsmæssigt ca. kr. 425,- ekskl. moms pr. kvm.

Vedligehold Hvert 2. år gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Opretning og opsandning m.v. af belægninger	1	skøn	Kr. 20.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2036)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Sokkel

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. Der er enkelte revner og afskalninger, som anbefales repareret.

Herudover forventes der ikke større vedligehold inden for en 10 årig periode.

Vedligehold Hvert 2. år eftergås sokkel for revner og pudsafskalninger. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. bør der males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, kan det skyldes flere årsager: 1. at overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. at regnvand sprøjter op på soklen, 3. at der om vinteren ligger sne op ad soklen, eller 4. at grundfugt suges op i fundamentet.

Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Eftergang og sokkelpudsreparationer	1	skøn	Kr. 20.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2036)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Facader

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Murværk:

Murværket fremstår i blank mur af røde og gule mursten og i god stand. Der forventes ikke større vedligehold inden for en 10 årig periode.

Eternit :

Eternitten fremstår i mindre god stand, men er snavset og beskidt med algebegroninger. Der er få revnede og knækkede plader. Eternit anbefales afrenset og malet, og huller skal tætnes.

Det anbefales, at eternit algerenses med opløseligt middel og afrenses med en skånsom hede vandsmetode med efterfølgende forsegling/topbehandling af eternitten.

Opmærksomheden henledes på, at eternitten sandsynligvis er asbestholdigt, hvorfor der skal foretages miljømæssige hensyn og foranledige foranstaltninger til en evt. asbesthåndtering ved afrensningen.

Den rigtige afrensningsmetode af facaderne skal undersøges nærmere og aftales med firma, der er specialist i afrensningsmetoder og miljømæssige tiltag, før en evt. beslutning og igangsætning.

Træ:

Trælameller og træudsmykning ved gavltrekanter er fastskruet til facaden med afstandsstykke påmonteret mellem facade og lamel. Trælameller er rådne flere steder og anbefales udskiftet.

Vindskeder fremstår udpinte og anbefales afslebet og malerbehandlet.

Lette eternitfacader og eternitkarnapper:

Trælameller og vindskeder fremstår her udpinte og anbefales afslebet og malerbehandlet. Se derudover beskrivelse oven for vedr. eternit.

”Træ”-facader:

Træ facader er for nyligt udskiftet til kunsttræ og fremstår i fin stand. Der forventes ikke behov for vedligehold inden for en 10 årig periode.

Sålbænke:

Partielt fremstår betonsålbænke snavset og beskidte med alge- og mosbegroninger. De anbefales afrenset.

Vedligehold

Blankt murværk:

Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugt påvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes.

Eternit facade:

Facader gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og misfarvninger. Ved registrering af skader anbefales det at rådgiver kontaktes for vurdering af skadernes omfang. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2022	1 Eftergang, fastmontering og maling af trælameller og træværk (m2 skøn)	600	m ²	Kr. 500	Kr.	300.000	
2022	1 Afrensning og top behandling af eternitfacade (m2 skøn)	600	m ²	Kr. 340	Kr.	204.000	
2022	1 Afrensning og forsegling/maling af sålbænke (m2 skøn)	150	m ²	Kr. 500	Kr.	75.000	
2022	1 Leje af 2-mands lift	25	dage	Kr. 5.500	Kr.	137.500	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	716.500	

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Brandkammer og skorstene

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der forefindes ikke brandkam og skorsten i bebyggelsen.

Der er etableret brandsektionering og brandvægge i gasbeton i loftsrum over lejlighedskel, som er ført op til underdel af tagbelægning.

Der forventes ikke udgifter til vedligehold inden for en 10 årig periode.

Vedligehold Brandvægge eftergås for pudsafskalninger, revner og huller i fuger og løstsiddende murværk.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 15. år (første gang i 2036)

Eftersyn Hvert 10. år (første gang i 2031)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



05 Etageskillelse

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageskillelsen i grundplan er udført som støbte betonelementer. Etageskillelsen fremstår i fin stand.

Der forventes ikke behov for vedligehold i perioden.

Vedligehold Etageskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v.. Revner eller huller på underside lukkes. Gennemføringer i etageskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som gitterspærskonstruktion med hhv. tagpap og betontagsten. Loftrum er isoleret i etageadskillelsen. Tagrummet og tagkonstruktionen fremstår fint ventileret, tør og i god stand. Der forventes ikke behov for større vedligehold inden for en 10 årig periode.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås. Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.

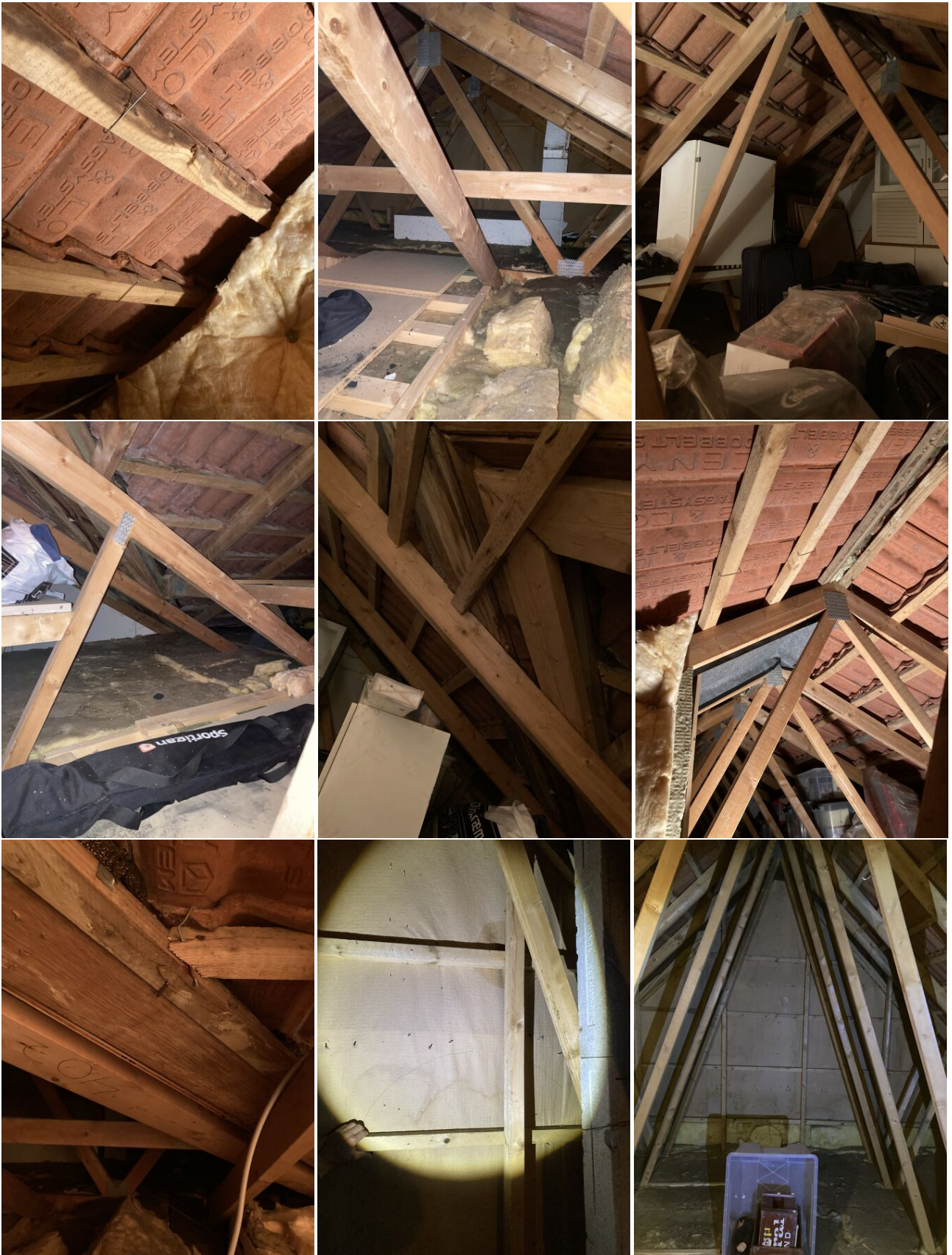
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i plast og zink. De er i acceptabel stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr. Plasten og zinken fremstår i acceptabel stand, og overfladen ses ikke medtaget eller nedslidt.

Malingen på rendejern er krakeleret flere steder, men de er ikke anløbne og rustne, så det er rent kosmetisk.

Foreningen oplyser, at de har haft utætte tagrender. Det anbefales, at tagrender repareres for utætheder og nedløb, samt at tagbrønde oprenses og gennemspules.

Det anbefales generelt, at tagrenderne renses ca. hvert 3. år i områder med mindre løvfald.

Efter vedligeholdelsesplanens 10 årig periode anbefales det, at tagrender og nedløb udskiftes og opdimensioneres.

Vedligehold

Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunke rettes op.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	1 Reparation af tagrender og nedløb	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
2023	1 Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	14	timer	Kr. 425	Kr. 5.950
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.950

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 3. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 6.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



08 Yderdøre

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre (hoveddøre) er oplyst udskiftet i 2019 og udført som malede døre af træ. Dørene fremstår generelt i fin stand.

Vedligehold Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd. Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring. Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2026	2 Maling af yderdøre	21	stk.	Kr. 3.000	Kr.	63.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	63.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 63.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Vinduer

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vinduer og terrassedøre er fra 2002. De er udført i træ/alu med ventilationsspalter af typen VELFAC.

Kalfatringsfugerne er overvejende udført som elastiske fuger og vurderes samlet set i acceptabel stand. Dog er der partielle revner og krakeleringer, især på de sydvendte facader.

Foreningen oplyser, at de ikke oplever udbredte problemer med vinduerne, såsom træk- og åbne/lukkegener m.m. Dog oplever de, at ruderne dugger.

Det må forventes, at der fremover kommer en del punkteret termovinduer. Vinduernes alder taget i betragtning, kan det være vanskeligt at skaffe nye reservedele til udskiftning af diverse beslag mv.

Det anbefales, at der henover en 10-15 årig periode afsættes et årligt beløb til eftergang og reparationer af fuger, udskiftning af termoruder, og reparation af beslag og låsetøj m.m., som første gang afholdes til andelsboligforeningen. I efterfølgende vedligehold forventes i overslag samlede udgifter for ca. kr. 15.000,- som afholdes til de enkelte beboere.

Herefter anbefales det at overveje, om vinduerne skal udskiftes til nye med energiruder og mindre vedligeholdelsesinterval, da totaløkonomien kan være bedre end ved at renovere vinduerne igen. Vinduerne er i en alder og stand, hvor en udskiftning anbefales ved udgangen af nærværende vedligeholdelsesplans periode, altså om ca. 10-15 år. Det anbefales at udskifte til træ/alu vinduer, der kræver langt mindre udvendig vedligeholdelse. Dog skal vinduernes beslag, lister mv. vedligeholdes uanset hvilken type vindue, man vælger.

Vedligehold

Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	1 Eftergang og reparation af fuger og vinduer (lejlighed + fælleshus)	21	Enheder	Kr. 1.500	Kr. 31.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 31.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagbelægning

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Tagbelægning af betontagsten:

Tagkonstruktionen er udført som et afvalmet tag med belægning af betontagsten. Overflader på tagstenene er hverken revnede, nedbrudte eller forvitret, og de har stadig en god godstykkelse. Tagsten og bindere er i god stand. Tagstenene ligger fint jævnt.

Rygninger og tagsten er udskiftet meget partielt.

Der er større omfang af alge- og mosbegroninger på betontagsten. Der er observeret fugtpåvirkning i træet ved zinkskotrender og fuger (rufakit) mellem underside af betontagsten, og zinkinddækning synes forvitret og krakeleret partielt.

Det anbefales, at foreningen får fejtet mos væk med en stiv kost om sommeren efter nogle varme/tørre uger, hvor taget er så tørt som muligt.

Det anbefales, at samtlige fuger (rufakit) mellem betontagsten og zinkinddækninger partielt eftergås og repareres for utætheder.

Taget har en teoretisk restlevetid på ca. 15 år endnu. En totaludskiftning af betonsten estimeres til ca. kr. 5,1 mio. ekskl. moms. Denne pris skal revurderes ved næste opdatering af vedligeholdelsesplan.

Tagpapbelægning (1. sal bygning):

Tagpapbelægningen fremstår i fin stand og er udskiftet for nyligt. Der forventes ingen større vedligehold inden for en 10 årig periode. Dog anbefales det at afsætte kr. 10.000,- hvert 2. år til diverse reparationer og tætninger.

Vedligehold

Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig.

Inddækninger og belægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Render og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	1 Gennemgang/opretning og reparation af skotrender via stige	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
2022	1 Gennemgang af rofakit	1	anslået sum	Kr. 40.000	Kr. 40.000
2035	3 Udskiftning af tagbetonsten	1	skøn	Kr. 5.100.000	Kr. 5.100.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.150.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Afløb

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Foreningen oplyser, at der har været udført partielle reparationer samt oprensning og spuling af kloaksystemet. De har endvidere ikke observeret større problemer med tilstoppede eller utætte kloaker.

Foreningen oplyser, at der er udført en TV-inspektion af kloaker af anerkendt TV-inspektør i 2014, så der fremadrettet er et overblik over kloaksystemets tilstand, som løbende udbedres.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle kloakføringer, kan foreningen opstille et skema over præcis de føringer, som er udskiftet. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger fx. vandledninger.

Det anbefales, at der gennemføres en ny TV-inspektion om 9-10 år, og at der afsættes et beløb til diverse reparationer.

Drift

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Udluftningsfaldstammer eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning.

Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2029	3 TV-inspektion af afløbsledninger	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2039)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Vandinstallation

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vandinstallationen er udført som en skjult installation. Den er besigtiget i udvalgte huse. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i husene.

Installationer for koldt og varmt vand skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Foreningen har oplyst, at de ikke har registret problemer med brugsvandet. Men anlægget taget i betragtning, kan det forebyggende anbefales, at ejendommen får foretaget en teknisk gennemgang af vandinstallationer af VVS-ingeniør, og at der afsættes et beløb til reparationer etc.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle ledningsføringer i husene, kan foreningen opstille et skema over præcis de ledninger, som er udskiftet. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger fx. afløbsledninger.

Drift Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldt vandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.

Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Teknisk gennemgang og justering af vandanlæg	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 2. år (første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 10.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



13 Varmeanlæg

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret gasstik til lejlighederne med egen fjernvarmeunit og varmvandsbeholder, oplyst fra 2008. Varmeledninger er udført som skjult installation i gulvkonstruktionen.

Ejerforeningen oplyser, at de ikke har registret problemer med varmeanlægget. Men det kan af forebyggende årsager anbefales, at ejendommen får foretaget en nærmere teknisk gennemgang og tilstandsvurdering af varmeinstallationerne og unit af en VVS-ingeniør, og at der samtidig afsættes beløb til reparationer etc.

Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette findes nødvendigt.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiftens har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

Varmeveksleren, pumper m.v. skal efterses med regelmæssige mellemrum.

Det anbefales at have en serviceaftale med fast VVS installatør, sammen med en aftale om rensning af varmtvandsbeholderen m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	1 Serviceaftale inkl. reparationer (21 enheder)	1	skøn	Kr. 45.000	Kr. 45.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 45.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 45.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 El-installation

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl.

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles forsynings installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.

Vedligehold HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	1 El-eftersyn af fælles forsyningsinstallationer	1	stk.	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregrering



15 Ventilation

Sidst opdateret 07-03-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ventilation fra toiletter er udført som naturligt aftræk med afkast over tag.

Ventilation fra køkkener er udført med mekanisk ventilation (emhætter) med afkast over tag og i enkelte boliger ud af væg.

Det formodes, at kanalerne ikke er rensset for nylig - måske aldrig. At få rensset kanalerne kan øge ventilationen i husene, og evt. gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

Vedligehold

Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om aftræk bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.

Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Rens af naturlige ventilationkanaler	21	Lejligheder	Kr. 750	Kr. 15.750
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.750

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2028)

Pris for næste vedligehold Kr. 16.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



16 Øvrige bygninger**Sidst opdateret** 07-03-2022**Stillads/lift** Ja

Beskrivelse Lukkede skure:
 Profilbrædders beklædning fremstår fint malerbehandlet, men der er partielt samlinger mellem fjer og not, der er revnede.

Tagpap fremstår lettere nedslidt i overfladen med mos- og algebegroninger.

Åbne skure:
 Profilbrædders beklædning fremstår fint malerbehandlet. Tagpap fremstår i god stand.

Fælleshus:
 Profilbrædders beklædning fremstår fint malerbehandlet, men der er partielt samlinger mellem fjer og not, der er revnede.

Tagpap fremstår lettere nedslidt i overfladen med mos- og algebegroninger.

Det anbefales som udgangspunkt, at beklædninger malerbehandles, og at tagpap eftergås med reparationer ca. hvert 7 år. Tagpappen har dog en teoretisk levetid på ca. 35-40 år. Den er opsat på skurene i 1989, hvorfor at det bør vurderes, om en udskiftning er mere rentabel. Forventet udgift til udskiftning af tagpap inkl. stillads ca. kr. 270.000,- ekskl. moms.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tagpap og plasttag efterses for revner og utætheder.

Træbeklædninger males udvendigt ca. hvert 7. år.

Revner, fuger, pudsafskalninger i murværk og vægge udbedres løbende.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Maling af beklædning samt eftergang og reparation af tagpap - lukkede skure	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
2026	2 Maling af beklædning samt eftergang og reparation af tagpap - åbne skure	1	skøn	Kr. 7.500	Kr. 7.500
2026	2 Maling af beklædning samt eftergang og reparation af tagpap - fælleshus	1	skøn	Kr. 20.000	Kr. 20.000
2029	3 Udskiftning af tagpap inkl. stillads	1	skøn	Kr. 270.000	Kr. 270.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 312.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 50.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



17 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 17-02-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af Jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Vedligehold

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores app, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 22.000	Kr. 22.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 22.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2031)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 22.000

Hensættelse Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Østerhøj Park

Bygningsdelskort	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
01 (V) Belægninger	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0	20.000
02 (V) Sokkel	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0	20.000
03 (V) Facader	716.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	716.500
04 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07 (V) Tagrender og nedløb	0	20.950	0	0	6.000	0	0	6.000	0	0	32.950
08 (V) Yderdøre	0	0	0	0	63.000	0	0	0	0	0	63.000
09 (V) Vinduer	31.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.500
10 (V) Tagbelægning	50.000	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	100.000
11 (D) Afløb	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0	25.000
12 (D) Vandinstallation	0	0	0	15.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	45.000
13 (D) Varmeanlæg	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	450.000
14 (V) El-installation	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	20.000
15 (V) Ventilation	0	0	0	15.750	0	0	0	0	16.000	0	31.750
16 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	42.500	0	0	270.000	0	0	312.500
17 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	22.000	0	0	0	0	22.000	44.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	843.000	85.950	45.000	85.750	218.500	65.000	55.000	366.000	61.000	87.000	1.912.200

Byggesagsudgifter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Håndværkerudgifter (overført)	843.000	85.950	45.000	85.750	218.500	65.000	55.000	366.000	61.000	87.000	1.912.200
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	50.580	0	0	0	0	0	0	21.960	0	0	72.540
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	101.160	0	0	0	0	0	0	43.920	0	0	145.080
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	994.740	85.950	45.000	85.750	218.500	65.000	55.000	431.880	61.000	87.000	2.129.820
Samlet sum inkl. moms	1.243.425	107.438	56.250	107.188	273.125	81.250	68.750	539.850	76.250	108.750	2.662.275
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	671	58	30	58	147	44	37	291	41	59	1.438
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år

144,-

Bolig- og erhvervsareal

1.852 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

**Årlige samlede håndværkerudgifter under 250.000,- ekskl. moms tillægges ikke Byggeplads og Uforudsigelige udgifter*

Byggesagsomkostninger

Alle priser i bygningsdelskortene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer, men ekskl. moms. Står I overfor en byggesag eller større renovering, vil vi dog gøre opmærksom på, at der oftest er en del ekstra bygherreudgifter, der skal tages højde for. Dette summeres typisk op i et bygherrebudget.

Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 25 - 35 % til det budgetterede beløb samt yderligere 25 % til moms.

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Rådighedsbeløb til uforudsigelige udgifter
- Byggepladsudgifter
- Teknisk rådgivning
- Miljøscreening
- Administratorhonorar
- Byggetilladelser
- Forsikringer

Generelt om rådgivning og projektføreløb

Skal I i gang med en byggesag eller renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en teknisk rådgiver og gerne så tidligt i forløbet, som muligt. I kan starte med et gratis og uforpligtende møde med SCHØDT, hvor I kan fremlægge jeres tanker, behov og bekymringer. Her vil den uvildige rådgiver ret hurtigt kunne klargøre, hvordan I bedst muligt griber det hele an.

Byggeteknisk rådgivning koster alt efter byggesagens omfang og kompleksitet et sted mellem 10 - 15 % af det budgetterede beløb.

Med SCHØDT som jeres byggetekniske rådgiver vil et indledende projektføreløb se ud, således:

1. Vi starter med et gratis og uforpligtende møde om jeres byggeprojekt og muligheder.
2. Når projektets omfang er defineret, og finansieringen er drøftet igennem, kan vi lægge et realistisk budget for renoveringsprojektet. Det samler vi i et notat, som danner grundlag for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet og kan drøfte det på et beboermøde, samt tage det til afstemning ved en generalforsamling i foreningen. Yder kommunen byfornyelsestilskud til projektføreløbet, er der typisk fastsatte procedurer for forløbet (dette kan SCHØDT også hjælpe jer med).
4. SCHØDT deltager gerne både i beboermøde og generalforsamling, og hvis projektet inklusiv budget godkendes, kan bestyrelsen gå videre i processen. Det er her, vi som jeres tekniske rådgiver for alvor opstarter arbejdet med at udarbejde projektmateriale og indhente konkrete håndværkertilbud m.v.
5. Vi gennemfører renoveringsprojektet og bistår jer hele vejen igennem.

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Alle udvendige bygningsdele, samt indvendige fællesarealer på ejendommen, er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuelt kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået, og der vil deraf blive lagt op til grundigere teknisk undersøgelse, hvor det eventuelt findes nødvendigt.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er baseret på løbende erfaringspriser hos SCHØDT.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendomssejers/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. MinEjendom og SCHØDT kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Skulle I søge byggeteknisk rådgivning efter afleveret vedligeholdelsesplan, vil vi selvfølgelig være løsningsorienteret og inkludere kendte udgifter i et bygherrebudget.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke — med mindre andet er angivet — vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke — med mindre andet er angivet — indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendomssejer at få disse rettet i BBR registeret.

Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner udarbejdet af SCHØDT i IT-systemet MinEjendom. Betingelserne er også gældende for konsulenten, som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter samlet omtalt som ”rådgiveren.”

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse, samt økonomisk planlægning for ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med gennemførelse af renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på ejendommen.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og på den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

- Tilstandsvurdering på baggrund af byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- Grundige beskrivelser af de enkelte bygningsdele
- Forslag til godt vedligehold af bygningsdelene
- 10 års vedligeholdelsesbudget
- Forslag til prioritering af vedligeholdsarbejderne
- Økonomiske overslag på vedligeholdsarbejderne
- Præcisering af akut eller ad hoc vedligehold
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendigt tilgængelige bygningsdele, der kan besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer - fra fundamentet til skorstenen. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i vedligeholdelsesplanen, med mindre det er udtrykkeligt aftalt skriftligt.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave destruktive indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder.

SCHØDT har i øvrigt alle rettigheder til materialet. SCHØDT og rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring og promovering med mindre andet er udtrykkeligt aftalt ved accept af køb af vedligeholdelsesplanen.

Rådgiverens overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfaringspriser, og de skal således ses som vejledende priser. Hverken SCHØDT, MinEjendom eller rådgiveren kan drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. SCHØDT kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af reoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10 års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

SCHØDT og rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.